حلول مالية للأوقاف المعطلة

د. منصور بن عبدالرحمن الغامدي

جمادى الأول1440هـ

أقوال مؤلمة

- «ويظهر أن الجامع والمدرسة والرباط والبيمارستان كلها متجاورة، ولكن لم يبق من هذه الآثار جميعها إلا المسجد الجامع». الحياة العلمية في عهد الزنكي ص386.
- «وقد درست هذه المدرسة وضاعت معالمها ولم يبق لها أي أثر في وقتنا الحاضر» المدارس الطبية المتخصصة ص363.
- «ويظهر أن البيمارستان العضدي ببغداد ظل باقيا حتى الغزو المغولي سنة 656هـ حيث أصبح طعمة للخراب». المدارس الطبية المتخصصة ص358.
- «وقد أهملت هذه الدار الوقف لدرجة أنها على حالة من الخراب جلها ساقط بالفعل لا ينتفع من به للسكن وهي الآن مرمى للأزبال» الصلات الحضارية ص204.

نوع الوقف المتعطل

وقف نفعه مباشر

- مسجد
- مدرسة

معيار تعطل الوقف

- شخص
- مجموعة أشخاص

وقف ريعي تجاري

- عمارة مؤجرة
- شركة تجارية

معيار تعطل الوقف

- جمعية خيرية
- مؤسسة مانحة

مفهوم تعطل الوقف ودرجاته

نقص الانتفاع

تعثر (خسائر جزئية)

تعطل جزئي

تعطل تام

أسباب تعطل الوقف وتعثره

أسباب التعطل

الناظر
- إهمال
- جهل

الموقوف
- تغير الظروف
- طبيعة الموقوف

البيئة المحيطة
- النظام
- المحكمة

كيف أختار الحل المناسب؟

لا يوجد حل واحد يصلح لكل شيء

وإنما تعالج كل حالة بما يناسبها

حلول مالية للأوقاف المعطلة

(التمويل) عقود البناء والتشغيل

(الاستدانة) على الوقف لإصلاحه

(الاندماج) مع كيان آخر وقف أو شركة

(تفعيل) الموارد غير المستفاد منها

(ترشيد) النفقات والمصروفات

(إعادة الهيكلة) المالية أو الإدارية

(استبدال) الوقف ببيعه وشراء غيره

(تعديل) شرط الواقف

(قسمة) المال المشاع

الاندماج

فوائد الاندماج

- تخفيف تكاليف الإنتاج
- زيادة القدرات المالية والكفاءة
- احتدام المنافسة التجارية
- انتشار العولمة

هدف الاندماج

- زيادة العائدات
- الخروج من أزمات العجز والإفلاس



- مع وقف آخر
- مع شركة تجارية أخرى

دراسة حالة: تأسيس شركة جبل عمر (الاندماج)

قبل الاندماج | **بعد الاندماج**



٤-٣ هيكل ملكية الشركة

يشمل المساهمون المؤسسون في شركة جبل عمر للتطوير التالي:

[illegible]	[illegible]	[illegible]				
			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
١	١	شركة مكة للإنشاء والتعمير	٧٥،٠٥٤٨،٩٥١	٦٤،٠٢٣،٢١٣	٧٥٥،٤٨٩،٥١٠	٦٤٠،٢٣٢،١٣٠
٢	٢٩٩	صالح بن عبد الله بن محمد كامل	٢٣،٠٠٤،٦٦٠	٠	٢٣٠،٠٤٦،٦٠٠	٠
٣	١٨	وزارة الشئون الإسلامية والأوقاف	١٧،٣٦٩،٣٧٠	٠	١٧٣،٦٩٣،٧٠٠	٠
٤	٧٣٠	وقف الأغوات	١٤،١١٤،٩٤٨	٠	١٤١،١٤٩،٤٨٠	٠
٥	٢٧١	فيصل بن خالد بن محمد العنقري	١٣،٦٧٢،٤٢٣	٠	١٣٦،٧٢٤،٢٣٠	٠
٦	٦٣٢	رابطة العالم الإسلامي	١٣،١٥٩،٠٣١	٠	١٣١،٥٩٥،٣١٠	٠
٧	١٥٩	خالد بن عبد الرحمن بن صالح الراجحي	١١،٥١٩،٢٤١	٠	١١٥،١٩٢،٤١٠	٠
٨	٣٦٩	سعود بن صالح بن حمد الصالح	١١،٠٤٨،٥٨٢	٠	١١٠،٤٨٥،٨٢٠	٠
٩	٢	سليمان بن عبد العزيز بن صالح الراجحي	٩،٣١٩،٥٩٢	٠	٩٣،١٩٥،٩٢٠	٠
١٠	٤٢٣	وقف للعلم محمد بن جعفر البناء	٧،١٣٥،٤٩٧	٠	٧١،٣٥٤،٩٧٠	٠
١١	٣٠٦	عبد الرحمن بن محمد بن عبد الرحمن الرقيب	٦،٩٧٨،٨٢٥	٠	٦٩،٧٨٨،٢٥٠	٠
١٢	٦٣٠	وقف يعقوب بيك القوقندي	٦،١٩١،٩٩٥	٠	٦١،٩١٩،٩٥٠	٠
١٣	٣٣٤	شركة التعمير المحدودة	٥،٤٦٢،١٨٨	٠	٥٤،٦٢١،٨٨٠	٠
١٤	١٠٢	عبد الله بن إبراهيم بن محمد السبيعي	٤،٨١٤،٨٥٠	٠	٤٨،١٤٨،٥٠٠	٠
١٥	١٠٣	محمد بن إبراهيم بن محمد السبيعي	٤،٨١٤،٨٥٠	٠	٤٨،١٤٨،٥٠٠	٠
١٦	١٥٨	وقف زليخة بنت عثمان زين العابدين	٤،٥٧٥،٤٥٦	٠	٤٥،٧٥٤،٥٦٠	٠
١٧	٧٢١	وقف بكري عبد الغني اولياء ووقف خديجة بنت مصطفى	٤،٥٤٦،٩٣٠	٠	٤٥،٤٦٩،٣٠٠	٠
١٨	٢٨	محمد سليمان حمد الحيسني	٤،٤٢٠،٤٢٥	٠	٤٤،٢٠٤،٢٥٠	٠
١٩	٣٣٢	عبد الله بن محمد كامل	٤،٢٤٧،٥١٠	٠	٤٢،٤٧٥،١٠٠	٠
٢٠	٥٧٤	خالد سالم احمد بن محفوظ	٤،٠٠٤،٠٤١	٠	٤٠،٠٤٠،٤١٠	٠
٢١	٤٥٧	عبد الله صالح كام . ل	٤،٠٠٠،٠٠٠	٠	٤٠،٠٠٠،٠٠٠	٠
٢٢	٢٥٩	وقف أزدي بن ريمي بنتن	٣،٨٣١،٢٣٨	٠	٣٨،٣١٢،٣٨٠	٠
٢٣	٧	عبد الخالق بن داود إبراهيم بن داود	٣،٧٤٣،٤٥٠	٠	٣٧،٤٣٤،٥٠٠	٠
٢٤	٨٢	وقف محمد بن عبد الله صغير	٣،٧٣١،٥٨٠	٠	٣٧،٣١٥،٨٠٠	٠
٢٥	٩٥٧	محمد بن خالد بن محمد العنقري	٣،٥٥٨،٠٥١	٠	٣٥،٥٨٠،٥١٠	٠
٢٦	١٩	عبد الله بن أحمد سعيد بقشان	٣،٥٢١،٥٩٠	٠	٣٥،٢١٥،٩٠٠	٠
٢٧	٤٢٢	وقف سليم بن عبد الله الحبشي	٣،٢١٩،٤٦٤	٠	٣٢،١٩٤،٦٤٠	٠
٢٨	٥٩١	وقف عين زبيدة	٣،١٩٨،٠٤٤	٠	٣١،٩٨٠،٤٤٠	٠
٢٩	٣٦٠	وقف آدم نوح بوقس فنتيانه	٢،٩٥٠،٦٣٧	٠	٢٩،٥٠٦،٣٧٠	٠
٣٠	١٦٦	عبد القادر بن بكري بن محمد	٢،٩٤٤،٥٢٨	٠	٢٩،٤٤٥،٢٨٠	٠
٣١	٦	وقف أحمد سليمان أبو غليه	٢،٨٤٩،٢٨٠	٠	٢٨،٤٩٢،٨٠٠	٠
٣٢	٣٦٧	فايز بن جميل بن أحمد زقزوق	٢،٦٧١،٠١٠	٠	٢٦،٧١٠،١٠٠	٠
٣٣	٧٩٨	وقف ملوك بنت مصطفي بن عبد الله	٢،٥٠٥،٢٨٨	٠	٢٥،٠٥٢،٨٨٠	٠
٣٤	٧١٦	حمد بن عبد العزيز بن حمد الونيس	٢،٢٦٨،٦٦٨	٠	٢٢،٦٨٦،٦٨٠	٠
٣٥	٥٧٩	وقف عبد الرازق بن عبد الله مخلص	٢،٢٦٢،٦٥٩	٠	٢٢،٦٢٦،٥٩٠	٠

عرض حلول متعددة: عقود الاستثمار (BOT)

- تم تبني هذا النموذج في الأوقاف اللبنانية، والأردنية، واليمنية، والإماراتية، وغيرها.
- البناء والتمليك والتشغيل والتحويل B. O. O. T
- البناء والاستئجار والتشغيل والإعادةB.R O. T
- التحديث والتشغيل والإعادة M. O. T
- التجديد والتشغيل والإعادة R.O.T
- التجديد والتملك والتشغيل R.O.O
- البناء والتملك والتشغيل B.O.O
- البناء والتأجير والإعادة B.L.T

دراسة حالة: إعمار وقف من خلال B.O.T

- وقف الملك عبدالعزيز للحرم الشريف (أبراج البيت)
- وقف أبراج البيت وهو مجمع أبراج في مكة المكرمة مقابل المسجد الحرام.
- مكون سبع ناطحات سحاب.
- فيها أكبر ساعة في العالم.
- يبلغ ارتفاع أعلى برج فيه 601 متراً
- قام بإنشائه المقاول مجموعة بن لادن السعودية.
- تكلفة المشروع: 15 مليار دولار.
- استغرق تسع سنوات.
- فترة انتفاع 30 سنة.

سابقا وحديثا

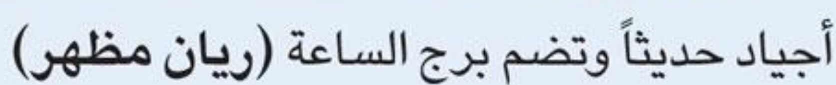




قلعة أجياد التاريخية







أجياد حديثاً وتضم برج الساعة (ريان مظهر)

عرض اجتهاد فقهي: (تعديل شرط الواقف)

- «لو اشترط الواقف تقديم الجهة على العمارة وأدى ذلك إلى تعطيل الوقف= قُدِّمت العمارة حفظا لأصل الوقف» المرداوي في الإنصاف 7 / 72.
- «قال شيخ الاسلام في الفتاوى: ويجوز تغيير شرط الواقف إلى ما هو أصلح منه وإن اختلف ذلك باختلاف الزمان ... وقول الفقهاء نصوص الواقف كنصوص الشارِع, يعني في الفهم والدلالة لا في وجوب العمل، مع أن التحقيق أن لفظ الواقف والموصي والناذر والحالف وكل عاقد يحمل على مذهبه وعادته في خطابه ولغته التي يتكلم بها، وافق لغة العرب أو لغة الشارع أو لا. اهـ»

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بوادي جازان	
رقم القضية: ٣٥٢٩١٦٧٩	تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير	
رقم القرار: ٣٥٢٨٢٣٢٥	تاريخه: ١٧/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

تغيير شرط الواقف – أرض موقوفة مصلى للعيد – عدم الانتفاع بها – طلب بناء مسجد عليها – جواز تغيير الشرط للمصلحة – موافقة الواقف – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – الإذن ببناء المسجد.

السند الشرعي أو النظامي

١ – قول ابن تيمية في الفتاوى (٣١/ ٢٦٠): „ وللناظر أن يغير صورة الوقف من صورة إلى صورة أصلح منها؛ كما غير الخلفاء الراشدون صورة المسجدين اللذين بالحرمين الشريفين؛ وكما نقل عمر بن الخطاب مسجد الكوفة من موضع إلى موضع وأمثال ذلك “.

٢ –قول المرداوي في الإنصاف (١٦/ ٤٤٥): „ وقال الشيخ تقي الدين رحمه الله يجوز تغيير شرط الواقف إلى ما هو أصلح منه، وإن اختلف ذلك باختلاف الأزمان، حتى لو وقف على الفقهاء، والصوفية واحتاج الناس إلى الجهاد: صرف إلى الجند، وقيل: إن سبل ماء للشرب جاز الوضوء منه، قال في الفروع: فشرب ماء موقوف للوضوء يتوجه عليه، وأولى “.

٣ –قول المرداوي في الإنصاف (١٣/ ١٧٢ –١٧٣): „ ويأتي كلام ابن عقيل في الوقف. وفيه إذنه فيه لمصلحة المأذون الممتاز بأمر شرعي، فلمصلحة الموقوف أو الموقوف عليه أولى. وهو معنى نصه في تجديده لمصلحة. وذكره الشيخ تقي الدين – رحمه الله – عن أكثر الفقهاء في تغيير صفات الوقف لمصلحة. كالحكورة. وعمله حكام الشام حتى

صاحب الشرح في الجامع المظفري. وقد زاد عمر وعثمان - رضي الله عنهما - في مسجده - صلى الله عليه وسلم - وغيرا بناءه. ثم عمر بن عبد العزيز - رضي الله عنه - وزاد فيه أبوابا. ثم المهدي. ثم المأمون".

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أنهى المنهي بصفته مندوباً عن فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بإحدى المناطق بصفتها ناظرة على أحد الأوقاف وطلب الإذن لها ببناء مسجد على أحد الأراضي الموقوفة كمصلى للعيد والتي لم ينتفع بها لوجود مصلى آخر للعيد في القرية، وقد ورد قرار هيئة النظر متضمناً أن الأرض المذكورة مناسبة لإقامة أي مشروع خيري، وأن القرية ليست بحاجة إلى مصلى عيد لوجود واحد يستفاد منه، وبعد تحقق القاضي من سريان مفعول صكي الملكية والوقفية طلب البينة من المنهي فأحضر شاهدين معدلين شرعا وقد شهدا على عدم الانتفاع بالأرض الموقوفة وأن القرية ليست بحاجة لمصلى عيد آخر، كما حضر الواقف وقرر موافقته على ما جاء في إنهاء المنهي، ونظراً لجواز تغيير شرط الواقف لما هو أصلح منه ولعدم مخالفة الطلب لمقصد الواقف، لذا فقد أذن القاضي ببناء المسجد على الأرض الموقوفة، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الحُكْم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بوادي جازان، وبناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٣٥٢٩١٦٧٩ وتاريخ ١٧/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٦٠٤٩٢٥ وتاريخ ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وبناء على المعاملة الواردة إلينا من فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمنطقة جازان برقم ١٠٧٩٤ في ٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة يوم الثلاثاء الموافق ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته مندوباً عن فرع (...) بجازان بموجب خطابهم رقم ٧٧٠٧١ في ١٦/ ٥/ ١٤٣٥هـ، وأنهى قائلا: إن من

عرض حكم قضائي: (الاستدانة) لإصلاح الوقف

- قال ابن تيمية: «من عمر وقفا بالمعروف ليأخذ عوضه فله أخذه من غلته».
- في قضية صدر فيها قرار مجلس القضاء الأعلى رقم 9 في 15 / 7 / 1396هـ ونصه:
«الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسول الله نبينا محمد وآله وصحبه وبعد: فقد اطلع مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة على خطاب معالي وزير العدل رقم 406 وتاريخ 5 / 4 / 1396هـ ومشفوعه خطاب مدير صندوق التنمية العقاري رقم 448 في 15 / 2 / 1396هـ بشأن إقراض المواطنين على أراضي الوقف والحكر، وأن الأمر يستلزم رهن المنشآت التي ستقام على هذه الأراضي وطلب إبلاغ رؤساء المحاكم وكتاب العدل بإكمال إجراءات رهن المنشآت المذكورة؛
- وبدراسة ما ذكر وتأمل ما قرره أهل العلم في هذا،

تابع حكم مجلس القضاء الأعلى بالاستدانة ورهن المبنى دون الأرض (2)

- ولأن الرهن شرع للتوثقة فهو توثقة دين بعين يمكن استيفاؤه منها أو من ثمنها، وأن ما لا يجوز بيعه لا يصح رهنه ما عدا ما استثني،
- ونظرا لأن الوقف لا يصح رهنه كما قرره العلماء رحمهم الله كما لا يجوز بيعه إلا في حالات خاصة،
- ولأن للناظر أن يستدين أو يقترض للوقف من أجل إصلاحه
- ولكون الاقتراض من بنك التنمية العقاري إنما هو لمصلحة الوقف وتنمية موارده؛
- ولكون رهن الوقف غير جائز كما تقدم؛
- فإن مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رغبة منه في حفظ عين الوقف من ناحية ورغبته في العمل على إصلاح الأوقاف وتنمية مواردها من ناحية أخرى؛ يقرر ما يلي:

تابع حكم مجلس القضاء الأعلى بالاستدانة ورهن المبنى دون الأرض (3)

- جواز الاقتراض من بنك التنمية العقاري لعمارة الوقف...
- جواز رهن ما أقيم على أرض الوقف من أنقاض بعد إكمال العمارة.....».
- التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل 3 / 733.

دراسة حالة: استبدال مسجد لزيادة المنفعة

في مدينة ايفانسفيل بولاية انديانا

- عدد سكان المدينة 150.000.
- عدد المسلمين 200 عائلة

في 1410هـ:

- تم شراء قطعة أرض صغيرة.
- تم بناء مسجد عليها.
- هو المسجد الوحيد في هذه المنطقة.

في 1428هـ الحاجة ملحة للتوسعة

- مصلى النساء غير كاف
- الفصول الدراسية الملحقة غير كافية
- الملحقات للأنشطة الاجتماعية غير كافية
- مواقف السيارات غير كافية

التوسع في المسجد الحالي غير متاح

- بسبب عدم توفر الأرض اللازمة
- لأن المسجد محاط بجانبيه بشارعين
- ومن الجانبين الأخريين بالكنيسة ومبنى آخر.

هناك رغبة شديدة في الإبقاء على مركز إسلامي وحيد

- منعا للتفرقة.
- وعدد المسلمين الحالي لا يحتاج لأكثر من مسجد.

السؤال في عام 1428هـ هل يجوز بيع المسجد القديم

- علما بأن ثمنه سيستغل بالكامل في بناء المسجد الجديد
- سيضاف إلى ذلك ثلاثة أضعاف ثمنه من المتبرعين

نموذج عكس الاندماج: قسمة العقار المشاع

- يجوز فرز نصيب الوقف عن الطلق غير الموقوف،
- ويجوز فرز نصيب الموقوف على جهة عن الموقوف على جهة أخرى.
- انظر: الإنصاف للمرداوي 11 / 348.
- نظام هيئة القاصرين المادة 11 «يجوز للهيئة المطالبة بالقسمة، وللمحكمة المختصة الإذن بذلك إذا كان الموقوف حصة شائعة مشتركة بين الواقف ومالك آخر، أو أكثر، أو مشتركة بين وقفين أو أكثر».

وفي الختام

- وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

ملخص ختامي: حلول مالية للأوقاف المعطلة

(التمويل) عقود البناء والتشغيل

(الاستدانة) على الوقف لإصلاحه

(الاندماج) مع كيان آخر وقف أو شركة

(تفعيل) الموارد غير المستفاد منها

(ترشيد) النفقات والمصروفات

(إعادة الهيكلة) المالية أو الإدارية

(استبدال) الوقف ببيعه وشراء غيره

(تعديل) شرط الواقف

(قسمة) المال المشاع